

ouvrage 2674

Maître de l'ouvrage  
Swiss Life AG

Entreprise générale  
Steiner SA  
Route de Lully 5  
1131 Tolochenaz

Architectes  
Nomos  
Groupement d'Architectes SA  
Rue Boissonnas 20  
1227 Les Acacias

Ingénieurs civils  
Ingeni SA Genève  
Rue du Pont-Neuf 12  
1227 Carouge

Bureaux techniques  
Chauffage - Ventilation  
(phase projet) :  
Gitec Ingénieurs Conseils SA  
1255 Veyrier

Chauffage - Ventilation - Sanitaire :  
SB technique SBT SA  
Rue du Môle 38bis  
1201 Genève

Sanitaire (phase projet) :  
P3 Dumont-Lavorel SA  
1255 Veyrier

Electricité (phase projet) :  
Amstein + Walthert Genève SA  
1202 Genève

Electricité :  
MAB-Ingénierie TBS SA  
1214 Vernier

Géotechnique (phase projet) :  
GADZ SA  
1213 Petit-Lancy

Géotechnique :  
Karakas et Français SA  
1227 Carouge

Concept énergétique  
(phase projet) :  
Archiwatt Sàrl  
1224 Chêne-Bougeries

Acoustique :  
d'Silence acoustique SA  
1010 Lausanne

Eclairage :  
Dalla Favera Michele  
1260 Nyon

Architecte Paysagiste  
(phase projet) :  
Atelier Descombes Rampini SA  
1203 Genève

Géomètre (phase projet) :  
Géomètres Associés  
Ney & Hurni SA  
1202 Genève

Coordonnées  
Avenue de la Gare  
des Eaux-Vives 22A – 22B  
1208 Genève

Conception 2011 – 2014  
Réalisation 2015 – 2017

Edité en Suisse



### HISTORIQUE

**Aux Eaux-Vives.** Face à la future gare des Eaux-Vives, à Genève, un ensemble de constructions hétérogènes – habitations et parkings – a cédé la place à un nouveau complexe baptisé Sumisura, "sur mesure" en italien, qui représente une requalification importante du site. Il se compose d'un parking enterré de deux cent douze places, d'un immeuble de logements offrant cinquante-huit appartements et d'un immeuble d'activités commerciales et administratives.

Quelques constructions annexes font également partie du projet.

### PROGRAMME

**Problématique.** Le projet répond à plusieurs problématiques : la création d'un front urbain le long de l'avenue des Eaux-Vives, la réduction de l'emprise des parkings extérieurs et la limitation de la circulation automobile sur le site, l'articulation entre les bâtiments existants et futurs





avec la promotion de la circulation piétonnière. La morphologie des bâtiments peut se décrire comme un socle recevant les parkings et les activités publiques. L'immeuble proposant des logements surmonte des arcades coiffées d'une marquise, le bâtiment d'activités garde un contact direct avec l'avenue des Eaux-Vives. Les cinquante-huit appartements sont répartis sur huit étages plus un attique. Distribués par deux cages d'escalier, ils offrent des logements de trois à cinq pièces. L'attique propose un sept pièces et un quatre pièces.

Le bâtiment d'activités est composé de trois plateaux à équiper selon les besoins des destinataires. Chaque plateau est divisible en deux parties accessibles séparément. Un noyau central regroupe circulation, toilettes, locaux spéciaux (salle de serveurs ou cuisinette). Les espaces de travail sont équipés de faux planchers techniques et de plafonds rayonnants. Ils peuvent être subdivisés au gré des futurs locataires par une trame définie par les façades.

Les arcades commerciales sont réparties au rez-de-chaussée des deux bâtiments, toutes accessibles depuis l'avenue des Eaux-Vives, au contraire du parking dont l'entrée se situe au Sud, de plain-pied avec la rue. Sa toiture forme une dalle-esplanade équipée d'un jardin.

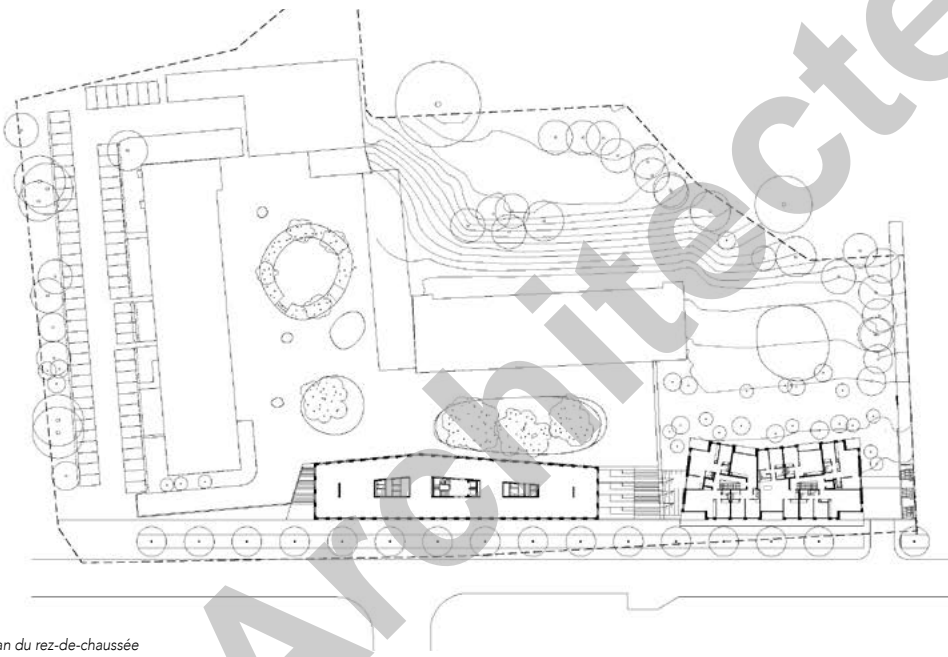


## RÉALISATION

**Sandwich.** Les bâtiments sont constitués de façades préfabriquées de type "sandwich", porteuses en enveloppe. Différents bétons ainsi que des finitions variées offrent un camaïeu de beiges. La particularité de cette façade vient également de l'emboîtement spécial des pièces qui présente comme un tressage. Les tôles de bardage ont été réalisées en aluminium éloxé, pour une plus grande durabilité.

A l'intérieur, l'espace commun du bâtiment d'activités est composé de terrazzo au sol ainsi que pour les encadrements d'ascenseur, avec un garde-corps préfabriqué en béton armé qui forme une courbe. Le tout est ensuite complété par des portes palières et une main courante en chêne. L'espace commun du bâtiment de logements est réchauffé par un jeu de couleur entre le sol et les escaliers. Le sol est réalisé en chape polie et l'escalier en béton préfabriqué poli.





Plan du rez-de-chaussée





## RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

**Minergie.** Labélisé Minergie, le complexe recourt à une ventilation à double flux pour les deux bâtiments. De plus, pour celui consacré aux activités, une production de froid a été installée après coup, sans ajout d'aéro-refroidisseur ni d'un monobloc en toiture. L'énergie supplémentaire consommée est compensée par la mise en place de panneaux photovoltaïques sur le toit.

## AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

**Espace de jeux.** La configuration des bâtiments a permis la création d'un vaste espace de vie et de rencontres sociales situé sur le toit du parking. D'une superficie de trois mille mètres carrés environ, il a été habillé d'un enrobé de couleur et agrémenté de bacs de plantation divers en acier corten. Un espace vert est alloué à une place de jeux. La nouvelle configuration du site offre désormais le passage par le biais de deux escaliers qui lient le projet.

## DÉFIS ET POINTS FORTS

**Mesures particulières.** L'enceinte de fouilles des bâtiments a été réalisée à l'aide de palplanches. La difficulté du terrain venait avant tout de la prise en compte d'une nappe phréatique située à moins d'un mètre sous le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments.

Pendant la construction, la difficulté émanait principalement de l'interface proche avec les locataires de l'immeuble existant. Des déplacements de divers réseaux ont dû être effectués et ont engendré des retards dans le planning. Quant au raccordement gravitaire des bâtiments sur l'avenue des Eaux-Vives, il s'est trouvé compliqué par la présence forte de réseaux existants, notamment une ligne à haute tension souterraine.

Réalisé en vingt-cinq mois de travaux, entre 2015 et 2017, le projet a permis de maîtriser toutes les difficultés, terrain de mauvaise qualité, nappe phréatique, site difficile par la

présence de l'environnement bâti et des flux de circulation. Au final, il offre logements, commerces et zones d'activités en un endroit stratégique, face à la nouvelle gare CEVA des Eaux-Vives.

### CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	19 230 m <sup>2</sup>
Surface brute de plancher (sans parking ni sous-sol)	:	9 000 m <sup>2</sup>
Emprise au rez	:	3 800 m <sup>2</sup>
Volume SIA	:	54 800 m <sup>3</sup>
Nombre d'appartements	:	58
Nombre de niveaux logements	:	Rez + 8 + attique
activités et commercial	:	Rez + 3
Niveau souterrain	:	1
Places de parc intérieures	:	212

## entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Sols en Terrazzo  
A. HELFER SA  
1727 Corpataux

Isolations spéciales  
B. ZELTNER SA  
1030 Bussigny-près-Lausanne

Sprinkler  
ABARISK SA  
1032 Romanel-sur-Lausanne

Chapes  
BÁTISOLS, NELSON FERREIRA  
1196 Gland

Plafonds actifs  
MWH SUISSE SA  
1203 Genève

Assainissements spéciaux  
AMI  
ASSAINISSEMENTS SPÉCIAUX SA  
1042 Bioley-Orjulaz

Isolations CF  
WERNER ISOLATIONS SA  
1203 Genève

Mise à la terre - parafoudre  
PERUSSET PARATONNERRES SA  
1304 Cossonay-Ville

Carrelages  
BAGATTINI SA  
1201 Genève

Séparatifs caves  
ERICH WALDER AG  
9327 Tübach

Travaux spéciaux - Palplanches  
TECNOTERRA SA  
6932 Breganzona

Couverture  
Ferblanterie  
GENEUX DANCET SA  
1217 Meyrin

Réseaux enterrés  
PLASTITECH SÄRL  
1276 Gingins

Revêtement CF  
FIRE SYSTEM SA  
1227 Les Accacias

Nettoyage de fin de chantier  
PRESTIGE CLEAN & SERVICES SA  
1203 Genève

Cuve blanche  
ZEMENTOL SUISSE SA  
9434 Au

Portes métalliques  
AAV CONTRACTORS SA  
1228 Plan-les-Ouates

Chauffage -Ventilation  
THERMEX SA  
1214 Vernier

Sols en bois  
HYMOTEK SA  
1182 Gilly

Bennes  
TRANSVOIRIE SA  
1242 Satigny

Travaux préparatoires parking -Installation chantier - Terrassement  
WALO BERTSCHINGER SA  
1242 Satigny

Bordage métallique  
NOVO MODELO EUROPA  
1260 Nyon

Sanitaire  
SCP SA  
3963 Crans-Montana

Résine  
MAISTERFLOOR SÄRL  
1029 Villars-Sainte-Croix

Containers déchets enterrés  
PLASTIC OMNIUM SA  
4052 Bâle

Echafaudages  
ROTH ÉCHAFAUDAGES SA  
1214 Vernier

Fenêtres bois-métal  
G. BAUMGARTNER AG  
1530 Payerne

Raccordements sanitaires  
SCHNEIDER SANITAIRES SA  
1227 Carouge

Plâtrerie - Peinture  
DIVIMINHO SWISS SA  
1073 Savigny

Défrichage - Abattage  
ORLANDINI SA  
1256 Troinex

Maçonnerie - Béton armé  
MAULINI SA  
1242 Satigny

Stores  
SCHENKER STORES SA  
1227 Carouge

Mise en passe  
MUL-T-LOCK  
1203 Genève

Portes intérieures  
ANDRÉ STALDER SA  
1242 Satigny

Aménagements extérieurs  
MAULINI SA  
1242 Satigny

Éléments métalliques pré-confectionnés  
DEFIMETAL SA  
1180 Rolle

Installation solaire  
SOLSTIS SA  
1004 Lausanne

Ouvrages métalliques courants  
A. STEBLER AG  
9322 Egnach

Menuiserie courante  
WIDER SA  
1110 Morges

Aménagements extérieurs  
TRUCHET, JARDINIER SA  
1217 Meyrin

Éléments préfabriqués en béton  
MFP PRÉFABRICATION SA  
2074 Marin-Epagnier

Installations électriques - MCR  
ALPIQ INTEC SUISSE SA  
1214 Vernier

Ouvrages métalliques courants  
ERNST SCHWEIZER AG,  
METALLBAU  
1024 Ecublens

Cuisines  
SANITAS TROESCH SA  
1023 Crissier

Éléments abri PC  
G. KULL AG, LUNOR  
1052 Le Mont-sur-Lausanne

Tableaux électriques  
ELVA AG  
3008 Berne

Ascenseurs  
ASCENSEURS SCHINDLER SA  
1030 Bussigny-près-Lausanne

Faux-plancher technique  
LENZLINGER FILS SA  
1233 Bernex